

► **AKTUELL: VERWALTUNGS-AUFAUSSUNG ZU ANSCHAFFUNGSNAHEM HERSTELLUNGS-AUFWAND BEI GEBÄUDEN**

Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 26.01.2026 die Verwaltungsauffassung zu anschaffungsnahem Herstellungsaufwand bei Gebäuden neu und im Vergleich zum letzten Schreiben von 2003 wesentlich ausführlicher dargelegt. Themen wie energetische Maßnahmen und Smart-Home-Technik werden dabei deutlich aktualisiert.

Die Grundsätze bleiben unverändert. Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören Aufwendungen für die eigentliche Gebäudeherstellung und für die Wiederherstellung eines voll verschlissenen Gebäudes. Davon unterscheiden möchte man Aufwendungen für die Anschaffung eines bestehenden Gebäudes, das voll objektiv und subjektiv (= für die konkrete Zweckbestimmung) funktionstüchtig sein kann, aber nicht muss. Anschaffungsnahe Herstellungskosten sind dann Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durch-

geführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Ähnlich wirken Änderungen zur Herstellung der subjektiven Funktionstüchtigkeit, wenn der Ausstattungsstandard eines Wohngebäudes bei der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation und den Fenstern in einem sehr erheblichen Ausmaß angehoben werden soll. Dazu wird klargestellt, dass Energiemaßnahmen wie der Ersatz einer Öl- oder Gasheizung durch modernere Technologien allein den Standard nicht wesentlich beeinflussen. Allerdings kann bspw. die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen zu einer Arztpraxis zu Herstellungskosten für ein „anderes“ Gebäude führen.

Insgesamt ist es gut, den Verwaltungsstandpunkt zu den aktuellen Themen explizit zu kennen. Gleichwohl wird dabei viel Kasuistik betrieben. Schon jetzt ist absehbar, dass der Strom neuer Themen mit Regelungsbedarf nicht abreißt (z. B. Glasfasernetze).

► **FÄLLIGKEITSTERMINE STEUERN UND SOZIALVERSICHERUNG JUNI UND JULI 2026**

S T E U E R A R T	F Ä L L I G K E I T	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ¹	10.06.2026	10.07.2026
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.06.2026	–
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.06.2026	–
Umsatzsteuer ²	10.06.2026	10.07.2026
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	–	–
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten ³	15.06.2026	13.07.2026
Gewerbesteuer	–	–
Grundsteuer	–	–
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten ³	–	–
Sozialversicherung ⁴	26.06.2026	29.07.2026
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

¹ Für den abgelaufenen Monat; bei Vierteljahreszahlern nach Quartalsende für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
² Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern nach Quartalsende (bei Dauerfristverlängerung einen Monat später) für das vorangegangene Kalendervierteljahr.
³ Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt. Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Die Schonfrist endet damit entsprechend früher. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
⁴ Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

► ARBEITGEBER/ARBEITNEHMER

Werbungskostenabzug bei Dienstreisen mit Privatwagen statt Firmenwagen?

Die Beteiligten streiten über die steuerliche Anerkennung der durch die Nutzung eines privaten Pkw entstandenen Aufwendungen als Werbungskosten. Der nichtselbstständig beschäftigte Kläger bekam von seinem Arbeitgeber einen Firmenwagen gestellt, der auch privat genutzt werden durfte, sofern keine dienstlichen Belange entgegenstanden. Soweit der Firmenwagen für Dienstreisen eingesetzt wurde, erstattete der Arbeitgeber die entstandenen Tankkosten. Bei genehmigter Nutzung eines Privatfahrzeugs für Dienstreisen erstattete der Arbeitgeber eine Kilometerpauschale von 0,30 Euro. Diese Genehmigung erteilte der Arbeitgeber nur in Ausnahmefällen. Im Streitjahr 2021 unternahm der Kläger drei Dienstreisen mit seinem Privatfahrzeug. In seiner Einkommensteuererklärung machte er dafür Fahrtkosten in Höhe von 3.758 Euro als Werbungskosten geltend (1.648 km × 2,28 Euro/km). Der angesetzte Kilometersatz von 2,28 Euro basierte auf den bereits für 2018 ermittelten fahrzeugbezogenen Kosten

Das Finanzamt hat den Kostenabzug abgelehnt. Es meinte, es sei nicht ausreichend belegt, wie viele beruflich veranlasste Kosten tatsächlich entstanden sind. Außerdem sah es die Fahrt zu dem Abteilungstreffen nicht als beruflich an, sondern als privat. Das Niedersächsische Finanzgericht gab zunächst dem Kläger recht und erkannte die Kosten an. Der Bundesfinanzhof entschied jedoch anders: Er gab der Revision des Finanzamts statt. Nach seiner Auffassung hätte das Finanzgericht die Fahrtkosten mit dem Privatwagen nicht als Werbungskosten anerkennen dürfen (Az. VI R 30/24).

Mobiles Arbeiten vom Ausland aus möglich – Steuerliche Konsequenzen bedenken!

In Deutschland gilt der Grundsatz: Wer im Inland Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat, ist mit seinem Welteinkommen in Deutschland steuerpflichtig; die Besteuerung ausländischer Einkünfte richtet sich jedoch nach den einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellung oder Anrechnung).

Schwierig wird es, wenn man seine Arbeit in Deutschland behält, aber ganz ins Ausland zieht. In gewissen Positionen lässt sich die meiste Arbeit selbst im sonnigen Süden erledigen und für ein paar Besprechungen reicht die Couch oder das Gästezimmer beim Kollegen oder im Hotel.

Für alles, was über Urlaubsreisen hinaus geht, sollte geplant werden, wer wann wie viel Homeoffice im Ausland machen darf. Bei langen und/oder wiederkehrenden Auslandsaufenthalten kann vielleicht sogar die deutsche Lohnsteuer wegfallen. Arbeitgeber

müssen jedoch vielleicht Lohnsteuer im Ausland entrichten! Wenn Mitarbeitende, die normalerweise im Ausland arbeiten und dort Steuern, ggf. Sozialabgaben zahlen, längere Zeit oder regelmäßig in Deutschland sind, z. B. im Rahmen eines Projekts, müssen diese evtl. in Deutschland angemeldet werden!

► UNTERNEHMER/BETEILIGUNGEN

„Erste Betriebsstätte“: Beschränkter Werbungskostenabzug für Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte

Ein Selbstständiger hatte ein Büro mit Angestellten, von dem aus er sein Gewerbe betrieb. Das Büro galt gegenüber dem Finanzamt als seine Betriebsstätte. Für seinen betrieblichen Pkw, der zum Betriebsvermögen gehörte, hatte er kein Fahrtenbuch geführt. Deshalb wurde die sog. 1%-Regelung angewendet, mit der die private Nutzung pauschal versteuert wird. Nach einer Betriebsprüfung hatte das Finanzamt die Steuerbescheide geändert und die geltend gemachten Betriebsausgaben für den Pkw um pauschale Kosten für Fahrten zwischen Wohnung und Büro (0,03 % des Listenpreises je Entfernungskilometer) gekürzt. Grundlage waren 220 Fahrten pro Jahr. Dagegen hatte sich der Kläger gewehrt.

Der Bundesfinanzhof gab der Finanzbehörde und dem Finanzgericht recht (Az. III R 18/25). Die Betriebsausgaben für die Fahrten des Klägers zwischen seiner Wohnung und seinem Büro in den Streitjahren 2015 bis 2017 können nur beschränkt abgezogen werden, weil das Büro des Klägers eine Betriebsstätte darstellt. Eine Betriebsstätte im Sinne des § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6 EStG ist der Ort, an dem oder von dem aus ein selbstständig Tätiger seine Leistung gegenüber den Kunden erbringt. Der Begriff setzt eine ortsfeste dauerhafte betriebliche Einrichtung voraus, die der Steuerpflichtige nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit, das heißt fortdauernd und immer wieder, zur Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit aufsucht. Diese bisherige normspezifische Auslegung des Begriffs „Betriebsstätte“ durch den Bundesfinanzhof sei auch nach der Neuordnung des steuerlichen Reisekostenrechts ab dem Veranlagungszeitraum 2014 durch das Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts vom 20.02.2013 (BStBl I 2013 S. 188) weiterhin maßgeblich.

Gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Hotelzimmerkosten bei einem Veranstalter für Konferenzen, Events und Reisen

Eine GmbH organisierte Konferenzen und Events und mietete dafür Hotelzimmer, Räume und Technik an, die sie ihren Kunden weiterberechnete. Das Finanzamt rechnete diese Mietkosten dem gewerblichen Gewinn hinzu, das Finanzgericht lehnte das ab.

Der Bundesfinanzhof widersprach dem Finanzgericht: Auch gemietete Wirtschaftsgüter können fiktives Anlagevermögen sein, wenn sie nach Art und Nutzung auf Dauer für den Betrieb gebraucht würden (Az. III R 28/24). Sie müssten nicht zum Kerngeschäft gehören oder ständig dieselben Objekte sein. Entscheidend sei das Geschäftskonzept. Wenn Immobilien (z. B. auch Hotelzimmer) so regelmäßig und planmäßig benötigt werden, dass sie quasi ständig verfügbar sein müssen, könne eine Hinzurechnung erfolgen, auch wenn sie nur kurzzeitig gemietet würden und untereinander austauschbar seien. Da das Finanzgericht hierzu zu wenig festgestellt hatte, verwies der Bundesfinanzhof die Sache zurück.

Hinweis: Die Entscheidungen betreffen besonders Eventunternehmen und Firmen, die regelmäßig Unterkünfte für Mitarbeiter anmieten.

Jahresabschlüsse von Unternehmen: Vorsicht bei „Fake“-Zahlungsaufforderungen

Das Bundeszentralamt für Steuern und das Bundesamt für Justiz warnen vor betrügerischen E-Mails mit Zahlungsaufforderungen. Unternehmen hätten angeblich ihre Jahresabschlüsse nicht veröffentlicht und sollten jetzt an die angegebene Bankverbindung überweisen. Tun Sie es nicht! Klicken Sie nicht auf irgendwelche Links! Öffnen Sie keine Anhänge! Auch, wenn viel Druck gemacht wird.

► UMSATZSTEUER

Gewährung von Vertrauensschutz setzt bei innergemeinschaftlichen Lieferungen keine Gelangensbestätigung voraus

Ein Steuerberater verkaufte 2018 einen Pkw an eine rumänische Firma. Er prüfte deren USt-IdNr., ließ sich einen Handelsregisterauszug geben und erhielt den Kaufpreis bar. Im Vertrag verpflichtete sich der Käufer, das Auto nach Rumänien zu bringen. Eine Gelangensbestätigung (Nachweis, dass der Wagen dort angekommen ist) wurde trotz Mahnungen nie zurückgesandt. Der Steuerberater behandelte den Verkauf als umsatzsteuerfrei (innergemeinschaftliche Lieferung). Das Finanzamt lehnte ab: Es fehle die Gelangensbestätigung, der Wagen wurde nie in Rumänien, sondern nach Abmeldung wieder in Deutschland zugelassen. Das Finanzgericht gab zunächst dem Finanzamt recht: Ohne Gelangensbestätigung sei der gesetzliche Nachweis nicht erbracht. Auf „guten Glauben“ könne sich der Verkäufer nicht berufen, wenn er dieses zentrale Nachweisdokument nie erhielt. Er hätte z. B. eine Kautions einbehalten können, bis die Bestätigung vorgelegen hätte.

Der Bundesfinanzhof gab jedoch dem Kläger recht und entschied, dass die Gewährung von Vertrauensschutz nach § 6a Abs. 4 Satz 1 UStG - jedenfalls seit Inkrafttreten des § 17a UStDV i. d. F. der Elften Ver-

ordnung zur Änderung der UStDV vom 25.03.2013 (BGBl. I 2013, 602) zum 01.10.2013 - nicht voraussetzt, dass der Unternehmer eine Gelangensbestätigung besitzt (Az. V R 3/25). Wenn ein Unternehmer eine Lieferung als steuerfrei behandelte, obwohl die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit der innergemeinschaftlichen Lieferung nicht vorlagen, sei die Lieferung trotzdem als steuerfrei anzusehen, wenn die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung auf unrichtigen Angaben des Abnehmers beruhte und der Unternehmer die Unrichtigkeit dieser Angaben auch bei Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nicht erkennen konnte.

Vollverzinsung der Umsatzsteuer verstößt nicht gegen Unionsrecht

Das Finanzamt hatte bei der Klägerin einen Vorsteuerabzug korrigiert, den die Klägerin zuvor zu Unrecht geltend gemacht hatte, was zu Steuernachforderungen und nach § 233a AO zu einer Verzinsung zulasten der Klägerin führte. Gegen diese Nachforderungszinsen wandte sich die Klägerin. Sie machte im Wesentlichen geltend, die Vollverzinsung im Bereich der Umsatzsteuer verstoße gegen das Unionsrecht, da es sich um eine Sanktion handele, die mit dem Unionsrecht, insbesondere mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, unvereinbar sei.

Der Bundesfinanzhof widersprach dieser Auffassung. Die Vollverzinsung schaffe einen Ausgleich zwischen den Steuerschuldern, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten zur Steuer herangezogen werden, und wirke gleichermaßen zugunsten und zulasten der Steuerpflichtigen. Die Richter stellten klar, dass § 233a AO weder Unionsrecht durchführt noch sonst in den Anwendungsbereich des Unionsrechts fällt.

► ALLE STEUERPFLLICHIGEN

Doppelbesteuerung der nichtehelichen Lebensgefährtin für Hinterbliebenenleistung aus Direktversicherung ist rechtmäßig

Die Lebensgefährtin eines Verstorbenen erhielt aus einer betrieblichen Direktversicherung eine Hinterbliebenenleistung von 213.402,11 Euro. Diese Zahlung wurde bereits der Einkommensteuer unterworfen und zusätzlich vom Finanzamt als erbschaftsteuerpflichtiger Erwerb behandelt. Nach Abzug eines Freibetrags von 20.000 Euro setzte das Finanzamt Erbschaftsteuer von rund 58.000 Euro fest. Die klagende Lebensgefährtin hielt dies für ungerecht, weil Ehegatten in ähnlichen Fällen erbschaftsteuerfrei bleiben und sie zudem eine Überbesteuerung (insgesamt ca. 58 % Belastung) rügte. Sie sah darin einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz und wollte eine Steuerbefreiung geltend machen.

Das Finanzgericht München wies die Klage ab: Die „Doppelbesteuerung“ (Einkommensteuer plus Erb-

schaftsteuer) der Lebensgefährtin eines Verstorbenen für eine Hinterbliebenenleistung ist verfassungsrechtlich zulässig (Az. 4 K 2179/25). Die Zahlung ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG als Erwerb von Todes wegen steuerpflichtig, da die Klägerin keine Witwenrente aus der gesetzlichen Rentenversicherung erhalten kann, weil sie nicht mit dem Verstorbenen verheiratet war. Eine unzulässige Übermaßbesteuerung liegt nicht vor. Steuerbefreiungen greifen bei einer nicht verheirateten Lebensgefährtin nicht.

Überprüfung der Steuerbegünstigung von Vereinen – Finanzämter informieren über Abgabepflicht

Viele Vereine könnten demnächst vom Finanzamt ein Informationsschreiben zur Abgabe der Steuererklärungen erhalten, da das Finanzamt in der Regel alle drei Jahre überprüft, ob Vereine und andere Organisationen (z. B. Stiftungen), die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen (z. B. Sport- und Musikvereine, Fördervereine von Schulen oder Kindertagesstätten, Naturschutzvereine usw.), in der zurückliegenden Zeit mit ihren Tätigkeiten die Voraussetzungen für die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer erfüllt haben.

Zu diesem Zweck müssen die Vereine bei ihrem zuständigen Finanzamt eine Steuererklärung (Vordruck „KSt 1“ mit der „Anlage Gem“) sowie u. a. Kopien ihrer Kassenberichte und Tätigkeits- bzw. Geschäftsberichte abgeben.

1. Da der Prüfungszeitraum nicht bei allen Vereinen zum gleichen Zeitpunkt endet, sind von der jetzt beginnenden Überprüfung nicht sämtliche Vereine betroffen. Viele werden jedoch ein Anschreiben des Finanzamtes erhalten, welches über die Abgabepflicht der Unterlagen informiert.
2. Steuerbegünstigte Vereine, die keine steuerliche Beratung haben, müssten dann ihre **Steuererklärung bis zum 31.07.2026** einreichen.
3. Es kann ein **Antrag auf Fristverlängerung** gestellt werden, wenn Vereine nicht in der Lage sind, diese Frist einzuhalten. Über den Antrag entscheidet das für den Verein örtlich zuständige Finanzamt nach allgemeinen Grundsätzen.
4. Die Steuererklärungen sind **elektronisch** über das Online-Portal „Mein ELSTER“ zu übermitteln.

Wurden im Prüfungszeitraum nur geringe Einnahmen erzielt (insbesondere steuerpflichtige Umsätze von weniger als 25.000 Euro pro Jahr), kann eine **vereinfachte Überprüfung der Steuerbefreiung** erfolgen. Hierfür muss zwingend der **Vordruck „Anlage zur Gemeinnützigkeitserklärung“** vollständig ausgefüllt und zusätzlich zur Körperschaftsteuererklärung (Vordruck „KSt 1“ und „Anlage Gem“) eingereicht werden.

In diesem Fall müssen Kassenberichte oder sonstige Unterlagen und Belege über die Einnahmen und

Ausgaben nicht eingereicht werden. Geschäfts- oder Tätigkeitsberichte etc. müssen jedoch stets abgegeben werden. Diese Unterlagen sowie der Vordruck „Gem 1 - Anlage“ können über ELSTER an das zuständige Finanzamt übermittelt werden. Hierzu steht das Formular „Belegnachreichung zur Steuererklärung“ zur Verfügung. Diese Unterlagen können auch in Papierform beim Finanzamt eingereicht werden.

► GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER/VERMIETER

Grundsteuer (Bundesmodell): Was passiert mit laufenden Einsprüchen?

Die neue Grundsteuer wird je nach Bundesland unterschiedlich berechnet. In den Ländern, die das sog. Bundesmodell anwenden, läuft es vereinfacht so ab: Zuerst stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert fest. Daraus wird mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl der Grundsteuermessbetrag berechnet. Auf diesen Messbetrag wendet anschließend die Gemeinde ihren Hebesatz an. Erst daraus ergibt sich die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer. Das betrifft nicht Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hamburg und Hessen.

Das Bundesmodell bleibt umstritten. Der Bundesfinanzhof hat die neuen Bewertungsregeln zwar in mehreren Urteilen vom 12.11.2025 zunächst für verfassungsgemäß gehalten. Dennoch sind inzwischen Verfassungsbeschwerden beim Bundesverfassungsgericht anhängig (Az. 1 BvR 472/26 und 1 BvR 551/26). Für Eigentümer von Immobilien stellt sich daher vor allem die Frage, was mit bereits eingeleiteten Einsprüchen passiert.

Ist ein Einspruch noch offen, kann es sinnvoll sein, auf die anhängigen Verfahren beim Bundesverfassungsgericht hinzuweisen und das Einspruchsverfahren bis zur Entscheidung ruhen zu lassen. Wichtig ist dabei der richtige Bescheid: Wer die Bewertung des Grundstücks angreifen will, muss in der Regel gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid vorgehen - nicht erst gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde.

Wichtig: Ein ruhender Einspruch bedeutet nicht, dass vorerst nichts zu zahlen ist. Die festgesetzte Grundsteuer bleibt grundsätzlich fällig; das Einspruchsverfahren wird lediglich bis zur Klärung der Verfassungsfrage nicht entschieden.

Unabhängig von der Verfassungsfrage lohnt sich ein Blick auf mögliche Fehler im Einzelfall. Häufige Punkte sind z. B. falsche Wohn- oder Grundstücksflächen, eine unzutreffende Grundstücksart oder fehlerhafte Bodenrichtwertangaben. Solche Korrekturen können auch dann wichtig sein, wenn die Verfassungsbeschwerden später keinen Erfolg haben.

Hinweis: Wer Einspruch eingelegt hat, sollte prüfen (lassen), ob das Verfahren noch offen ist und ob die Begründung ggf. ergänzt werden sollte.